

Правозащитная деятельность закрепляется как приоритетное направление в функционировании государственных и негосударственных правозащитных институтов, основанное на современном законодательном обеспечении, отражающем евроинтеграционных тенденций развития современной Украины. Однако, эффективность правозащитной системы как фактор, усиливающий евроинтеграционные процессы в Украине зависит от эффективности государства в целом, так как ослабление государственных институтов не способствует реализации и защите прав, свобод и интересов человека и гражданина, составляющих содержание деятельности правозащитной системы.

ВАСИЛЕНКО А. М.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри історії держави і права, кандидат юридичних наук

КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ НЕРУХОМОГО МАЙНА: ДЕЯКІ КОМПАРАТИВІСТСЬКІ ІСТОРИКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ

У середньовічній Європі правове регулювання обігу на первісному етапі здійснювалося за римським правом: відбувалося зближення правового режиму нерухомості та рухомості. Пізніше для правового забезпечення обігу нерухомості були використані деякі правила, детерміновані вимогами економіки тієї епохи. У німецьких народів право на нерухомість мало яскраво виражений публічно-правовий характер, наприклад, землеволодіння породжувало різноманітні публічні права та обов'язки: перехід до нового власника прав на земельні ділянки найчастіше передбачав наявність згоди різних осіб (наприклад сюзерена, найближчих родичів) і супроводжувався складними формальностями. Наприкінці XVIII ст. у Європі виникає інститут іпотечного запису (іпотечних книг), що був покликаний до життя потребами поземельного кредиту. Зміст інституту іпотечних книг поступово розширювався в напрямі фіксації не тільки заставних прав, а й усіляких речових прав на нерухомість. Упродовж XIX ст. іпотечні книги в усій Європі перетворюються в поземельні книги, а весь обіг нерухомості перебудовується на нових підставах. Сьогодні конкретні правила реєстрації угод щодо нерухомості та прав на нерухоме майно мають відмінності й особливості в законодавстві різних країн. Так, за французьким законодавством, усі угоди про встановлення або перенесення речових прав на нерухоме майно підлягають обов'язковій реєстрації в офіційному реєстрі у «охоронця іпотек». Однак сам запис у поземельній книзі не є підставою виникнення права власності.

З моменту здійснення такого запису угоди щодо нерухомості визнаються чинними, але до моменту реєстрації прав, що виникли з угоди. У реєстрі зазначені права не можуть протиставлятися правам на це майно третіх осіб через відсутність публічності угоди. Інший підхід спостерігається в німецькому законодавстві. Згідно з § 873–874 Німецького цивільного укладення, жодне речове право на нерухоме майно не може виникнути або припинитися без фіксації його в поземельній книзі. Посадова особа у відповідному суді повинна перевірити правомочності осіб, які звертаються з клопотанням про поземельний запис. Зроблений у книзі запис вважається правдивим до моменту внесення виправлень. У разі колізії прав, перевага визнається за записом, раніше занесеним у поземельну книгу. Діє система реєстрації прав на нерухоме майно (real property) і в англо-американському праві, яке не знає поділу цивільних прав на речові й зобов'язальні. В Англії договір продажу або інший акт відчуження землі чи іншого реального майна ще не породжує переходу права власності. Для цього необхідний спеціальний акт, здійснюючи який компетентна особа перевіряє законність угоди, а до акта передання майна виникають відносини довірчої власності. У США, за законами штатів, акти про передання прав на реальне майно складаються у письмовій формі. Ці відносини оформляються документом «за відбитком», підтвердженим нотаріусом або іншою посадовою особою. За законами багатьох штатів документи «за відбитком» мають бути зареєстровані.

За часів існування Радянського Союзу поділу речей на рухоме та нерухоме майно на законодавчому та доктринальному рівні не було. Так, ЦК УРСР 1922 р. визнавав весь земельний фонд новоствореної республіки надбанням держави й зазначав, що земля не може бути предметом приватного обігу. Земля надавалася радянською владою лише на правах користування. У примітці до ст. 21 ЦК УРСР 1922 р. було сказано, що зі скасуванням приватної власності на землю поділ майна на рухоме та нерухоме відмінено. А в ЦК УРСР 1963 р., про нерухоме майно не було навіть згадки. Після тривалої перерви термін «нерухоме майно» з'являється спочатку в Основах цивільного законодавства СРСР та республік 1990 р., потім у інших законах України. Однак жодне не містило розгорнутого визначення цього поняття й не було наведено критеріїв поділу майна на рухоме та нерухоме. Лише з прийняттям нового ЦК України у 2003 році цю прогалину в праві усунуто. Поняття нерухомого майна міститься в ст. 181 ЦК України. До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їхнього призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Таким чином, визначені законодавством специфічні риси нерухомості (зв'язок із землею, особлива цінність, непоживність у процесі використання тощо) диктують необхідність закріплення спеціальних правил, що регулюють участь таких об'єктів у майновому обігу.

Відзначається, що нерухомість представляє собою, насамперед, земельні ділянки й ті об'єкти, що невід'ємно пов'язані із землею. Перехід у результаті виконання договору купівлі-продажу будинку, будівлі або іншої нерухомості, що розташована на земельній ділянці, неминуче тягне зміну правовідносин і з приводу цієї земельної ділянки. І навпаки, якщо продається земельна ділянка, змінюються правовідносини з приводу нерухомого майна, розташованого на ній. ЦК України містить чіткі правила, які регулюють такого роду зміни. Покупець будинку, споруди або іншої нерухомості одночасно з передання йому права власності на зазначені об'єкти набуває права й на ту частину земельної ділянки, на якій розташована ця нерухомість і необхідна для її використання. Природа цих прав залежить від того, чи є продавець нерухомості власником відповідної земельної ділянки. У цьому разі передане покупцеві право на земельну ділянку визначається договором (право власності, право оренди і т.п.). Якщо ж у договорі немає умови про передання покупцеві права на земельну ділянку, він стає власником тієї частки земельної ділянки, на якій розташована продана йому нерухомість, необхідна для її використання (ст. 377 ЦК України). В разі продажу нерухомості, розташованої на земельній ділянці, яка не належить продавцеві на праві власності, покупець нерухомості здобуває право користування відповідною частиною земельної ділянки на тих самих умовах, що й продавець нерухомості. Проте слід мати на увазі, що законом або договором між продавцем і власником землі можуть бути передбачені умови користування земельною ділянкою, що не дозволяють здійснювати продаж нерухомості, розташованої на цій земельній ділянці, або дозволяють це тільки за згодою власника землі.

Таким чином, умови договору продажу нерухомості (за яким продавець одночасно є власником земельної ділянки) про передання покупцеві прав на відповідну земельну ділянку належить до істотних умов такого договору, визначених диспозитивною нормою. Якщо в тексті договору (договорі-документі) немає відповідного пункту, договір, має вважатися укладеним, оскільки необхідна істотна умова міститься в договорі в тому виді, як воно визначене диспозитивною нормою (п. 1 ст. 377 ЦК України). Однак існує низка специфічних ознак договору купівлі-продажу нерухомості (передусім його предмет, форма, зміст) дає підставу розглядати його як особливий вид із притаманним йому спеціальним правовим регулюванням.

Отже, договір купівлі-продажу нерухомості має багатовікову історію, яка бере початок від часів римського права, а також багаті традиції

вітчизняного права. Узагальнення світового й національного досвіду правового регулювання цього виду договору, безумовно, сприятиме реалізації конституційних положень щодо захисту законних прав та інтересів учасників цивільного обігу.

ГОРЯГА О. В.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри історії держави та права,
кандидат юридичних наук, доцент

**ВПЛИВ ЗБОРІВСЬКОГО ДОГОВОРУ 1649 р.
НА ФОРМУВАННЯ МІЖНАРОДНОЇ ПРАВОСУБ'ЄКТНОСТІ
УКРАЇНИ-ГЕТЬМАНЩИНИ ТА ЙОГО ЗНАЧЕННЯ**

Національна революція, що вибухнула козацьким повстанням в 1648 р., спричинила різкі зміни і в міжнародних відносинах. Основним результатом визвольних змагань українців стало вивершення на середину 1650 р. будови незалежної української держави, поява якої істотно змінила існуючу конфігурацію сил у Східній, Південно-Східній та Центральній Європі [3, с. 343].

Міцна військова організація Запорізької Січі, відданість ідеалам свободи, боротьба проти будь-яких поневолювачів, проголошення як головних засад рівності людини перед законом, справедливості й свободи зумовили активне включення українського козацтва XVI — XVII ст. в систему тогочасних міжнародних відносин, зробили його рівноправним і впливовим об'єктом міжнародної політики [2, с. 94].

Міжнародне становище Української держави визначалося впливом низки чинників, серед яких: ставлення до неї еліти Речі Посполитої; місцем, що відводилось їй у геополітичних планах сусідніх країн; метою української зовнішньої політики та шляхами її досягнення [3, с. 343].

Формування Української держави відбувалось у складних обставинах визвольної війни, що визначило особливості державотворення. Використовувався досвід самоврядування Запорізької Січі, переносився на всі визволені території України та закладались підвалини республіканської форми правління.

Утворення Української держави закріплювалось Зборівським договором відсерпня 1649 р. укладеним гетьманом із Річчю Посполитою, згідно якого основними ознаками Козацької держави були: визначена територія, державна організація, населення, податкова система.

Зборівський мирний договір містив положення які дають підстави визначати правове визнання Річчю Посполитою автономії Української